

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am Dienstag, 10.05.2016, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Jürgen Rathkamp
Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher Rudolf Böcker Abbes Mahouachi Dirk von Polenz Sebastian Schmidt
stellv. Ausschussmitglieder:	Iko Chmielewski Dr. Susanne Engstler (zeitweise anwesend) Karl-Heinz Funke Georg Ralle
Ratsmitglieder:	Peter Nieraad
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Anja Bach Matthias Blanke Olaf Freitag Dirk Heise Jörg Kreikenbohm

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 19.04.2016
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Anträge an den Rat der Stadt
- 4.1 Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel - Änderung der Liste zentrenrelevanter Sortimente - Abwägung und Konzeptänderungsbeschluss  
Vorlage: 133/2016
- 4.2 Bebauungsplan Nr. 211 (RWG Markt) - Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 132/2016
- 5 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 98, 4. Änderung (Kaffeehaus) - Antrag auf Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB  
Vorlage: 131/2016
- 6 Zur Kenntnisnahme

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

#### 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Ratsherr Rathkamp eröffnet die Sitzung und stellt die Tagesordnung fest.

#### 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 19.04.2016

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz vom 19.04.2016 wird einstimmig genehmigt.

#### 3 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

#### 4 Anträge an den Rat der Stadt

##### 4.1 Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel - Änderung der Liste zentrenrelevanter Sortimente - Abwägung und Konzeptänderungsbeschluss

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines RWG-Marktes in der Aldi-Immobilie geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsverfahrens hat sich gezeigt, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept mit dem aktuellen Stand diese geplante Entwicklung jedoch nicht zulassen würde, da das Sortiment des RWG-Marktes zentrenrelevante Sortimentsbereiche umfassen würde. Es handelt sich hierbei um Untergruppen der Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebilde/Zubehör).

Bei den betroffenen Sortimentsuntergruppen handelt es sich zunächst einmal um sehr spezielle und auch auf spezielle Zielkunden orientierte Sortimente.

Die eigentlichen Sortimente Sportartikel, Bekleidung und zoologischer Bedarf stehen selbstverständlich weiterhin unter dem Schutz des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

Darüber hinaus umfasst das Kaufkraftpotenzial dieser speziellen Sortimentsuntergruppen jeweils nur einen sehr geringen Anteil an der Kaufkraft der übergeordneten Sortimentsbereiche (bspw. Reitsportartikel im Sortimentsbereich Sportartikel). Hieraus ergeben sich nur geringe Verkaufsflächenpotenziale, die - im Vergleich zum Verkaufsflächenbestand des Innenstadtzentrum insgesamt - nur sehr eingeschränkt zu einer weiteren Attraktivierung und Stärkung des Innenstadtzentrums

beitragen können.

Eine Einschränkung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale durch eine „Öffnung“ der Sortimentsliste kann somit aus fachgutachterlicher Sicht des Büros Stadt und Handel nicht festgestellt werden.

Insofern ist eine Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Durchführung der o.g. Bauleitplanung möglich und erforderlich.

Bei dem Einzelhandelsentwicklungskonzept handelt es sich um eine Selbstverpflichtung des Vareler Rates zur Steuerung des Einzelhandels. Dieses Konzept könnte durch einfachen Beschluss geändert werden, ohne dass hierfür ein spezielles Verfahren vorgeschrieben ist.

Um jedoch die Gründe und Auswirkungen der Änderung den Vareler Bürgern im Vorfeld vorzustellen, wurde der Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes auf freiwilliger Basis zusammen mit den Bebauungsunterlagen zur Stellungnahme ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zugesandt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge werden von Frau Spille vom Büro NWP anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe TOP 4.2). Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt in Zusammenhang mit dem TOP 4.2 „Bebauungsplan Nr. 211 (RWG Markt) - Abwägung und Satzungsbeschluss“ als Gesamtabwägung. Die weitere Diskussion ist ebenfalls bei diesem TOP protokolliert.

**Beschluss:**

Die 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird beschlossen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 3**

**4.2 Bebauungsplan Nr. 211 (RWG Markt) - Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 211 soll die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes an der Gertrud-Barthel-Straße (jetzt Aldi) schaffen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 211 (RWG-Markt) hat in der Zeit vom 17.03. bis 18.04.2016 öffentlich ausgelegen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungsvorschläge sowie die Inhalte der Planung werden von Frau Spille vom Büro NWP anhand einer Präsentation vorgestellt (siehe Anlage).

Ratsherr Funke spricht sich gegen die Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) aus. Er sieht genau wie die IHK eine Schwächung der Innenstadt. Er weist zudem darauf hin, dass seiner Meinung nach die Änderung keine Fortschreibung ist, sondern als Einzelfalländerung für ein bestimmtes Vorhaben erfolgt. Hierdurch sieht er eine ungleiche Beeinflussung der Wettbewerbsbedingungen im Einzelhandel in Varel. Seiner Meinung nach können wird zukünftig eine gewünschte Änderung des EHEK nicht mehr ablehnen.

Er fragt des Weiteren an, ob es hinsichtlich der Ablehnung des Geländes an der Obernstraße durch die Raiffeisen-Warengenossenschaft weitere Erläuterungen

gibt.

Verwaltungsseitig wird hierauf geantwortet, dass als Begründung der Ablehnung angegeben wurde, dass die Anforderungen für einen RWG-Markt nicht gegeben sind.

Ratsherr Chmielewski stellt fest, dass er nicht grundsätzlich gegen die Ansiedlung eines RWG-Marktes ist. Er spricht sich jedoch gegen eine Änderung des EHEK aus, da seiner Meinung nach die Lenkungsfunktion damit verloren geht. Auch er befürchtet Folgefälle, die schwer abzulehnen wären. Er kritisiert zudem, dass die Aussage der Raiffeisenwarengenossenschaft in der Abwägung nicht ausreichend ist.

Verwaltungsseitig wird erläutert, dass die Ablehnung des vorgeschlagenen Geländes als Zusatzinformation im Rahmen der Abwägung gedacht war. Wie allgemein bekannt, steht das vorgeschlagene Gebäude dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung, da sich dort bereits ein Einzelhandelsbetrieb befindet. Es sollte insofern lediglich dargestellt werden, dass selbst bei theoretischer Verfügbarkeit seitens des Raiffeisenwarengenossenschaft kein Interesse besteht.

Ratsherr von Polenz sieht in der Änderung des EHEK eine Verwässerung des Konzeptes, die einen Präzedenzfall schafft.

Ratsherr Schmidt weist darauf hin, dass mit den Oberzentren Wilhelmshaven und Oldenburg ein großer Konkurrenzdruck auf der Stadt Varel lastet. Die Ansiedlung eines RWG-Marktes stellt für ihn insofern eine Stärkung der Attraktivität der Stadt Varel dar, die letztendlich auch der Vareler Innenstadt zu Gute kommt. Das EHEK insgesamt hält er für zu statisch.

Ratsherr Funke antwortet Ratsherrn Schmidt, dass bei dieser Betrachtungsweise seiner Meinung nach das EHEK konsequenterweise komplett aufgegeben werden müsste.

Ratsherr Chmielewski ergänzt, dass keine Innenstadtstärkung erkennen kann und nur den Verlust der Lenkungsfunktion sieht.

Ratsherr Böcker befürchtet keine nachteiligen Auswirkungen auf die Vareler Innenstadt, so dass er sich für den Bebauungsplan aussprechen kann.

Bürgermeister Wagner weist darauf hin, dass die Fortschreibungsmöglichkeit des EHEK immer bestanden hat. Das die Fortschreibung nun aus Anlass eines konkreten Falls durchgeführt wird, hält er nicht für schädlich. Er kann auch keinen Präzedenzfall erkennen, der die städtischen Gremien in zukünftigen diesbezüglichen Entscheidungen bindet.

Ratsfrau Engstler weist darauf hin, dass die Vareler Politik mit der Änderung des EHEK lediglich auf geänderte Rahmenbedingungen reagiert, und kann insofern keine Probleme erkennen.

**Beschluss:**

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Bebauungsplan Nr. 211 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 6 Nein: 3**

## **5 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **5.1 Bebauungsplan Nr. 98, 4. Änderung (Kaffeehaus) - Antrag auf Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 23.02.2016 wurde für den Bereich des ehemaligen Kaffeehauses die Entwicklungsabsicht für ein Fitnesscenter vorgestellt.

Der Verwaltungsausschuss fasste dementsprechend in seiner Sitzung am 03.03.2016 den Beschluss zur Durchführung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 98 unter paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel.

Mit Schreiben vom 25.04.2016 hat der potentielle Investor nun den Antrag gestellt, ein sogenanntes beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach §13 a Baugesetzbuch durchzuführen.

Der grundlegende Unterschied zu dem bislang angestrebten Verfahren besteht darin, dass auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden könnte (stattdessen erfolgt eine Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens). Zudem würden durch die Bebauungsplanänderung keine Kompensationsmaßnahmen ausgelöst und auf einem Umweltbericht könnte verzichtet werden.

Nach überschlüssiger Prüfung der Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB grundsätzlich erfüllt. Es handelt sich um eine bereits überplante und ehemals bebaute Fläche, so dass hier von einer Konversionsfläche ausgegangen werden kann. Auch die weiteren Voraussetzungen bspw. hinsichtlich der Flächengröße sind gegeben.

Die Stadt Varel führt bei einem beschleunigten Verfahren die Schritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wie bei einem Normalverfahren durch, da sich diese Vorgehensweise als sinnvoll und bürgerfreundlich erwiesen hat.

Durch den Wegfall der Flächennutzungsplanänderung verkürzt sich die Verfahrensdauer jedoch trotzdem erheblich, da die Genehmigung des Landkreises Friesland nicht abgewartet werden muss.

Es ist jedoch zu bedenken, dass sich auf der Fläche der Bebauungsänderung 11 im derzeitigen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzte Bäume befinden, die bei der angestrebten Änderung ersatzlos entfallen könnten.

Des Weiteren grenzt das Bebauungsplangebiet direkt an den Vareler Wald, so dass eine Betrachtung dieser Konfliktsituation im Rahmen des Umweltberichtes sinnvoll erscheint.

Herr Winter vom Büro Thalen erläutert anhand einer Präsentation den Antrag.

Ratsherr Chmielewski spricht sich gegen ein Verfahren nach § 13 a BauGB aus, da seiner Meinung nach eine Kompensation erfolgen muss.

Ratsherr Ralle weist darauf hin, dass es sich um ein weitgehend versiegeltes Gelände handelt, und zudem einige festgesetzte Bäume bereits nicht mehr vorhanden sind.

(Es wird darauf hingewiesen, dass Ratsherr Biebricher an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilnimmt.)

**Beschluss:**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Verwaltung wird angewiesen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Form einer Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Nein: 1**

**6 Zur Kenntnisnahme**

Zur Beglaubigung:

gez. Jürgen Rathkamp  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)